ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:
BARTOS ISTVÁNNÉ sz. [redacted] adóazonosító jel [redacted]
4400 Nyíregyháza, Dugonics köz 9. szám alatti lakos,
PÁLL GÁBORNÉ sz [redacted] adóazonosító jele [redacted]
4400 Nyíregyháza, Oszlő utca 113. 3. szint 10. ajtószám alatti lakos,
DR. SZTÁNYINÉ MADÁR ZSÓFIA sz [redacted] adóazonosító jele: [redacted]
4405 Nyíregyháza, Kökény utca 41/B. szám alatti lakos és
PÁPISTA-MADÁR ZSUZSANNA sz. [redacted] adóazonosító jele [redacted] 0 Aszód, Pauler Tivadar utca 13/1. szám alatti lakos, mint
eladók;
másrészről: **OPRE MIHÁLY ANDRÁS sz** [redacted] szem.sz.: [redacted]
adóazonosító jel: [redacted] 4400 Nyíregyháza, Rókabokor 8. szám alatti lakos, mint
vevő között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Páll Gáborné ½-ed, Dr. Sztányiné Madár Zsófia ¼-ed, Pápista-Madár Zsuzsanna ¼-ed arányú tulajdonát képezi a **Nyíregyháza Külterület 0797/7. hrsz.** alatt nyilvántartott, a valóságban 4400 Nyíregyháza, Rókabokor 7. szám alatt található, kivett tanya, szántó művelési ágú, 5942 m2 térmértékű, 4,93 aranykorona értékű külterületi ingatlan.

   Szerződő felek a tanya értékét 7.750.000 forintban és a szántó értékét 1.000.000 forintban határozzák meg.

[redacted]
BARTOS ISTVÁNNÉ
eladó

[redacted]
PÁLL GÁBORNÉ
eladó

[redacted]
DR. SZTÁNYINÉ MADÁR ZSÓFIA
eladó

[redacted]
PÁPISTA-MADÁR ZSUZSANNA
eladó

[redacted]
vevő

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14/1/2
2026 OKT. 23
Előszám:

Juhász Ügyvédi Iroda
Dr. [redacted]
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Egyház u. 7. II/4.
Telefon: (42) 792-949

2. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Páll Gáborné 11107/34214-ed, Bartos Istvánné 12000/34214-ed, Dr. Sztányiné Madár Zsófia 5554/34214-ed, Pápista-Madár Zsuzsanna 5553/34214-ed arányú tulajdonát képezi a **Nyíregyháza Külterület 0797/18. hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú, 1 ha 7116 m2 térmértékű, 22,08 aranykorona értékű külterületi ingatlan.

3. Eladók ezennel eladják örökre és visszavonhatatlanul, per-, teher- és igénymentesen a kizárólagos tulajdonukat képező
- a **Nyíregyháza Külterület 0797/7. hrsz.** alatt nyilvántartott, a valóságban 4400 Nyíregyháza, Rókabokor 7. szám alatt található, kivett tanya, szántó művelési ágú, 5942 m2 térmértékű, 4,93 aranykorona értékű külterületi ingatlan nevükön álló 1/1 tulajdoni arányát a kölcsönösen kialkudott **8.750.000,- Ft, azaz Nyolcmillió-hetesszázötvenezer** forint vételárért és
- a **Nyíregyháza Külterület 0797/18. hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú, 1 ha 7116 m2 térmértékű, 22,08 aranykorona értékű külterületi ingatlan nevükön álló 1/1 tulajdoni arányát a kölcsönösen kialkudott **4.000.000,- Ft, azaz Négymillió** forint vételárért.

4. Vevő a ***Nyíregyháza Külterület 0797/7. és 0797/18. helyrajzi számú*** ingatlanokat egybefoglalt vételáron vásárolja meg a fent részletezett megosztásnak megfelelően, összesen **12.750.000, - Ft**, azaz **Tizenkettőmillió-hétszázötvenezer** forint vételárért.
Az 1. és 2. pontban részletezett ingatlanok egybefoglalt vételáron történő eladására azért kerülhet sor, mert a földek egymással szomszédosak.

Szerződő felek megállapítják, hogy a vétel tárgyát képező ***Nyíregyháza Külterület 0797/7. hrsz-ú.*** és a ***Nyíregyháza Külterület 0797/18. hrsz-ú.*** ingatlanok Bartos Istvánné, Páll Gáborné, Dr. Sztányiné Madár Zsófia és Pápista-Madár Zsuzsanna nevén álló tulajdoni illetőségét hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

[redacted]

BARTOS ISTVÁNNÉ
eladó

[redacted]

PÁLL GÁBORNÉ
eladó

[redacted]

DR. SZTÁNYINÉ MADÁR ZSÓFIA
eladó

[redacted]

PÁPISTA-MADÁR ZSUZSANNA
eladó

[redacted]

[redacted]HÁLY ANDRÁS
vevő

Juhász Ügyvédi Iroda
Dr. Juhász [redacted]
[redacted]
4400 Nyíregyháza, Egyh[redacted]7. I/1.
Telefon: (42) 792-949

Vevő az 1. és 2. pontban megjelölt ingatlanokat az ott kitett vételárért megvásárolja úgy, ahogyan az áll, az általa ismert és megtekintett állapotban.

Szerződő felek rögzítik, hogy az eladók tulajdoni illetőségük arányában részesednek az ingatlanok vételárából az alábbiak szerint:

Páll Gábornét	5.673.533,- Ft
Dr. Sztányiné Madár Zsófiát	2.836.825,- Ft
Pápista-Madár Zsuzsannát	2.836.708,- Ft
Bartos Istvánnét	1.402.934,- Ft
vételárrész illeti meg.	

5. Vevő kijelenti, hogy a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az eladók részére:

Szerződő felek kijelentik, hogy megállapodásuk alapján a vevő az ingatlan vételárából *jelen okirat aláírását megelőzően, 2026. szeptember 28. napján megfizetett* ***1.275.000,- Ft, azaz Egymillió-kétszázhetvenötezer forint*** vételárrészt átutalás útján Páll Gáborné és Bartos Istvánné eladók részére, mely összeget a felek foglalónak tekintenek.

Szerződő felek rögzítik, hogy az eladók -megállapodásuk alapján- az alábbiak szerint részesedtek a foglaló összegéből:

Páll Gábornét	875.000,- Ft
Bartos Istvánnét	400.000,- Ft
foglalórész illeti meg.	

Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi természetével, miszerint a szerződés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, míg a kapott foglalót kétszeres összegben köteles visszafizetni. A foglaló összege a vételárba beszámít.

[redacted]

BARTOS ISTVÁNNÉ
eladó

[redacted]

PÁLL GÁBORNÉ
eladó

[redacted]

DR. SZTÁNYINÉ MADÁR ZSÓFIA
eladó

[redacted]

PÁPISTA-MADÁR ZSUZSANNA
eladó

[redacted]

Y ANDRÁS
vevő

Juhász Ügyvédi Iroda
Dr. Juhász Tamás
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Egyház u. 7. I/1.
Telefon: (42) 792-949

Eladók jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy részükre a vételár összegéből 1.275.000,- Ft, azaz Egymillió-kétszázhetvenötezer forint vételárrész átutalás útján megfizetésre került.

Szerződő felek a fennmaradó vételár kifizetésében akként állapodnak meg, hogy a vételár hátralékos összegét a vevő legkésőbb a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követő 20 napon belül fizeti meg átutalás útján Páll Gáborné eladó részére az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett [redacted]mú bankszámlájára, Dr. Sztányiné Madár Zsófia eladó részére férje Dr. Sztányi Péter OTP Bank Nyrt.-nél vezetett [redacted]számú bankszámlájára, Pápista-Madár Zsuzsanna eladó részére Pápista Ákos MBH Bank Nyrt.-nél vezetett [redacted] számú bankszámlájára, Bartos Istvánné eladó részére az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett [redacted]számú bankszámlájára.

Dr. Sztányiné Madár Zsófia eladó nyilatkozza, hogy a rá eső vételárnak férje Dr. Sztányi Péter OTP Bank Nyrt.-nél vezetett [redacted]számú bankszámlájára történő átutalását saját részére történő szerződésszerű teljesítésnek fogadja el.

Pápista-Madár Zsuzsanna eladó nyilatkozza, hogy a rá eső vételárnak Pápista Ákos MBH Bank Nyrt.-nél vezetett [redacted]ú bankszámlájára történő átutalását saját részére történő szerződésszerű teljesítésnek fogadja el.

6. Eladók a **Nyíregyháza Külterület 0797/7. hrsz-ú és 0797/18. hrsz-ú** ingatlanok birtokát a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg ruházzák át a vevő részére úgy, hogy a **Nyíregyháza Külterület 0797/7. hrsz-ú és 0797/18. hrsz-ú** ingatlanok birtoklásával felhagynak. A birtokbaadás időpontjától kezdve a vevő húzza a tulajdonába kerülő ingatlanok hasznait és viseli terheit.

[redacted]

.....

BARTOS ISTVÁNNÉ
eladó

[redacted]

.....

PÁLL GÁBORNÉ
eladó

[redacted]

.....

DR. SZTÁNYINÉ MADÁR ZSÓFIA
eladó

[redacted]

.....

PÁPISTA-MADÁR ZSUZSANNA
eladó

[redacted]

.....

[redacted]HAEL ANDRÁS
vevő

Juhász Ügyvédi Iroda
Dr. Juhász [redacted]
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Egyház u. 7. I/1.
Telefon: (42) 792-949

7. Eladók a **Nyíregyháza Külterület 0797/7. hrsz-ú és 0797/18. hrsz-ú** ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogukat a teljes vételár kifizetéséig fenntartják és Opre Mihály András vétel jogcímén, a **Nyíregyháza Külterület 0797/7. hrsz-ú és 0797/18. hrsz-ú** ingatlanokra 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzéséhez, ügyvéd által ellenjegyzett külön nyilatkozatban járulnak hozzá.

8. Eladók a szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától, azaz a vevői jog bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadják.

   Eladók – a tulajdonjoguk fenntartására tekintettel - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanrész vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni.

9. Vevő kijelenti, hogy a 1. és 2. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni. A 1. és 2. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőségét a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. számú törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5 §-ában meghatározott ***földművesként vásárolja meg.***

.....
BARTOS ISTVÁNNÉ
eladó

.....
PÁLL GÁBORNÉ
eladó

.....
DR. SZTÁNYINÉ MADÁR ZSÓFIA
eladó

.....
PÁPISTA-MADÁR ZSUZSANNA
eladó

.....
S
vevő

Juhász Ügyvédi Iroda
Dr. Juhász Tamás
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Egyház u. 7. II/1.
Telefon: (42) 792-949

Vevő kijelenti, hogy a 1. és 2. pontban meghatározott ingatlan megszerzésével, a tulajdonában és haszonélvezetében lévő termőföld nagysága nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), valamint a már birtokában lévő föld területnagysága az 1200 hektárt (birtokmaximum).

Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-ában foglaltaknak megfelelően nyilatkozza, ***hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.***

10. Vevő kijelenti, hogy a **Nyíregyháza Külterület 0797/7. hrsz-ú és 0797/18. hrsz-ú** ingatlanok esetében a Földforgalmi törvény **18. §. (1) bekezdés c.) pontja** alapján jogosult elővásárlásra, vagyis olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

Vevő kijelenti, hogy földműves nyilvántartási kódja: [redacted]

Agrárkamarai nyilvántartási száma [redacted]

11. Vevő nyilatkozza:

- hogy vállalja, hogy a szerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. §. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,
- hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, akkor kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a szerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. §. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,

[redacted]

.....

BARTOS ISTVÁNNÉ
eladó

[redacted]

.....

PÁLL GÁBORNÉ
eladó

[redacted]

.....

DR. SZTÁNYINÉ MADÁR ZSÓFIA
eladó

[redacted]

.....

PÁPISTA-MADÁR ZSUZSANNA
eladó

[redacted]

vevő

Juhász Ügyvédi Iroda
Dr. Juhász Balázs
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Egyház u. 7. II/1.
Telefon: (42) 792-949

- hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),
- hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

12. Vevő vállalja, hogy a fent meghatározott földterületeket a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet földműveskénti mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, ezért vevő kéri az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján részére az illetékmentesség megállapítását.

13. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződést az eladóknak – a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján - 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a közzétételre való alkalmasságról szóló döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival, akik a közlés napjától számított **30 napon** belül tehetnek jelen adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot.

[redacted]

.....

BARTOS ISTVÁNNÉ
eladó

[redacted]

.....

PÁLL GÁBORNÉ
eladó

[redacted]

.....

DR. SZTÁNYINÉ MADÁR ZSÓFIA
eladó

[redacted]

.....

PÁPISTA-MADÁR ZSUZSANNA
eladó

[redacted]

vevő

Juhász Ügyvédi Iroda
Dr. Juhász Zoltán
4400 Nyíregyháza, Egyház u. 7. I/1.
Telefon: (42) 792-949

14. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevőtől sorrendben előrébb álló elővásárlási jog jogosult él az elővásárlási jogával, akkor jelen adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre, és az eladók az új elővásárlásra jogosulttal kötelesek szerződést kötni.

    Amennyiben jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági szerv nem hagyja jóvá, azt valamely oknál fogva megtagadja, vagy a vevőtől sorrendben előrébb álló elővásárlási jog jogosult él az elővásárlási jogával, akkor a szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az eredeti állapotot helyreállítják. Ezen esetben az eladók kötelesek a részükre kifizetett vételárrészt a megtagadástól számított 15 napon belül maradéktalanul visszafizetni a vevő részére.

15. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. rendelkezése szerint jelen szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

16. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú, magyar állampolgárok, cselekvőképességükben korlátozva nincsenek, a felek tulajdonszerzési korlátozás alá nem esnek.

17. A vevő tudomásul veszi, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban felmerülő valamennyi költség az ő terhét képezi.

18. A felek megbízást adnak a **Juhász Ügyvédi Iroda** 4400 Nyíregyháza, Egyház utca 7. I/1. képviseletében eljáró ***Dr. Juhász Barnabás*** ügyvédnek (KASZ: 36062317) jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, valamint mindennemű földhivatali eljárás során képviseletük ellátására. A jelen adásvételt ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy a jelen pontban foglalt meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadja.

[redacted]

.....

BARTOS ISTVÁNNÉ
eladó

[redacted]

.....

PÁLL GÁBORNÉ
eladó

[redacted]

.....

DR. SZTÁNYINÉ MADÁR ZSÓFIA
eladó

[redacted]

.....

PÁPISTA-MADÁR ZSUZSANNA
eladó

[redacted]

LY ANDRÁS
vevő

Juhász Ügyvédi Iroda
Dr. Juhász Barnabás
4400 Nyíregyháza, Egyház u. 7. I/1.
Telefon: (42) 792-949

14. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevőtől sorrendben előrébb álló elővásárlási jog jogosult él az elővásárlási jogával, akkor jelen adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre, és az eladók az új elővásárlásra jogosulttal kötelesek szerződést kötni.

    Amennyiben jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági szerv nem hagyja jóvá, azt valamely oknál fogva megtagadja, vagy a vevőtől sorrendben előrébb álló elővásárlási jog jogosult él az elővásárlási jogával, akkor a szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az eredeti állapotot helyreállítják. Ezen esetben az eladók kötelesek a részükre kifizetett vételárrészt a megtagadástól számított 15 napon belül maradéktalanul visszafizetni a vevő részére.

15. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. rendelkezése szerint jelen szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

16. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú, magyar állampolgárok, cselekvőképességükben korlátozva nincsenek, a felek tulajdonszerzési korlátozás alá nem esnek.

17. A vevő tudomásul veszi, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban felmerülő valamennyi költség az ő terhét képezi.

18. A felek megbízást adnak a **Juhász Ügyvédi Iroda** 4400 Nyíregyháza, Egyház utca 7. I/1. képviseletében eljáró ***Dr. Juhász Barnabás*** ügyvédnek (KASZ: 36062317) jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, valamint mindennemű földhivatali eljárás során képviseletük ellátására. A jelen adásvételt ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy a jelen pontban foglalt meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadja.

[redacted]

BARTOS ISTVÁNNÉ
eladó

[redacted]

PÁLL GÁBORNÉ
eladó

[redacted]

DR. SZTÁNYINÉ MADÁR ZSÓFIA
eladó

[redacted]

PÁPISTA-MADÁR ZSUZSANNA
eladó

[redacted]

[redacted]LY ANDRÁS
vevő

Juhász Ügyvédi Iroda
Dr. Juhász Barnabás
4400 Nyíregyháza, Egyház utca 7. I/1.
Telefon: (42) 792-949

19. Szerződő felek a jelen jogügyletből eredő valamennyi vitás kérdés eldöntésére nézve kikötik a Nyíregyházi Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

Jelen adásvételi szerződést a felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Kelt: **N y í r e g y h á z a ,** 2026. október 27.

[redacted]

BARTOS ISTVÁNNÉ
eladó

[redacted]

PÁLL GÁBORNÉ
eladó

[redacted]

DR. SZTÁNYINÉ MADÁR ZSÓFIA
eladó

[redacted]

PÁPISTA-MADÁR ZSUZSANNA
eladó

[redacted]

Jelen szerződést a mai napon ellenjegyzem.

Kelt: **N y í r e g y h á z a ,** 2026. október 27.

Juhász Ügyvédi Iroda
Dr. Juhász Barnabás
4400 Nyíregyháza, Egyház u. 7.
Telefon: (42) 792-040

Dr. Juhász Barnabás
ügyvéd
KASZ: 36062317